



REAL

Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.576	Grund m ²	922
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2326**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026



En særlig bolig i naturskønne Nørup

På en fredelig adresse i det attraktive og naturskønne Nørup finder du denne meget velholdte og stemningsfulde villa, hvor både hus og have emmer af hygge, ro og overskud. Her er tale om et hjem, der skiller sig positivt ud fra mængden – både i indretning, atmosfære og ikke mindst de skønne udenomsarealer.

Boligen rummer hele 178 m², hvoraf 20 m² er en dejlig udestue, der forlænger sæsonerne og binder hus og have smukt sammen. Indretningen er anderledes end i det klassiske parcelhus, da der her er prioriteret store, sammenhængende leverum frem for mange små rum. Køkkenet med spiseplads ligger i naturlig forlængelse af spisestuen, og herfra er der videre adgang til endnu en hyggelig dagligstue. Store vinduespartier trækker lyset ind og giver samtidig kig til haven – uanset hvor du opholder dig i huset.

Fra dagligstuen er der direkte adgang til udestuen, som bliver et oplagt opholdsrum det meste af året. Boligen rummer desuden tre gode værelser med mulighed for etablering af et fjerde, et pænt badeværelse samt et praktisk bryggers med egen ind- og udgang.

Ejendommen er desuden udstyret med solcelleanlæg, som bidrager til en lavere elregning og en mere energieffektiv hverdag. Til huset hører carport samt et godt, anvendeligt udhus, der giver ekstra plads til opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter.

Haven er noget særligt og vidner om ejere, der virkelig har haft grønne fingre og sans for detaljen. Her er smukt anlagte bede, træer og buske, der skaber liv, farver og variation året rundt. De mange terrasser omkring huset gør det let at finde både sol, skygge og læ – perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026

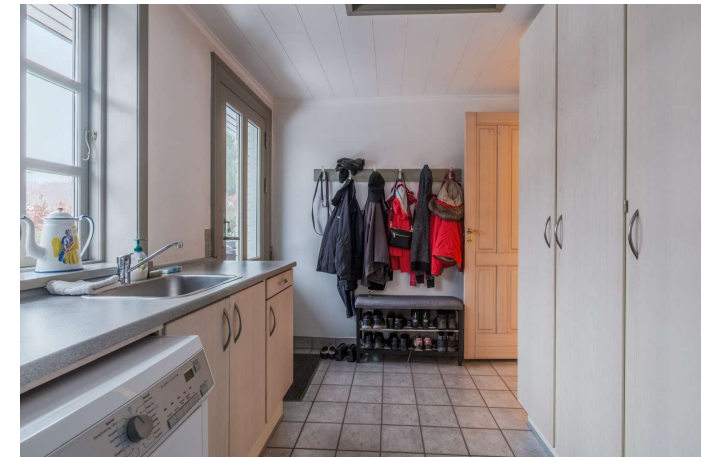




Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026





Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026





Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026





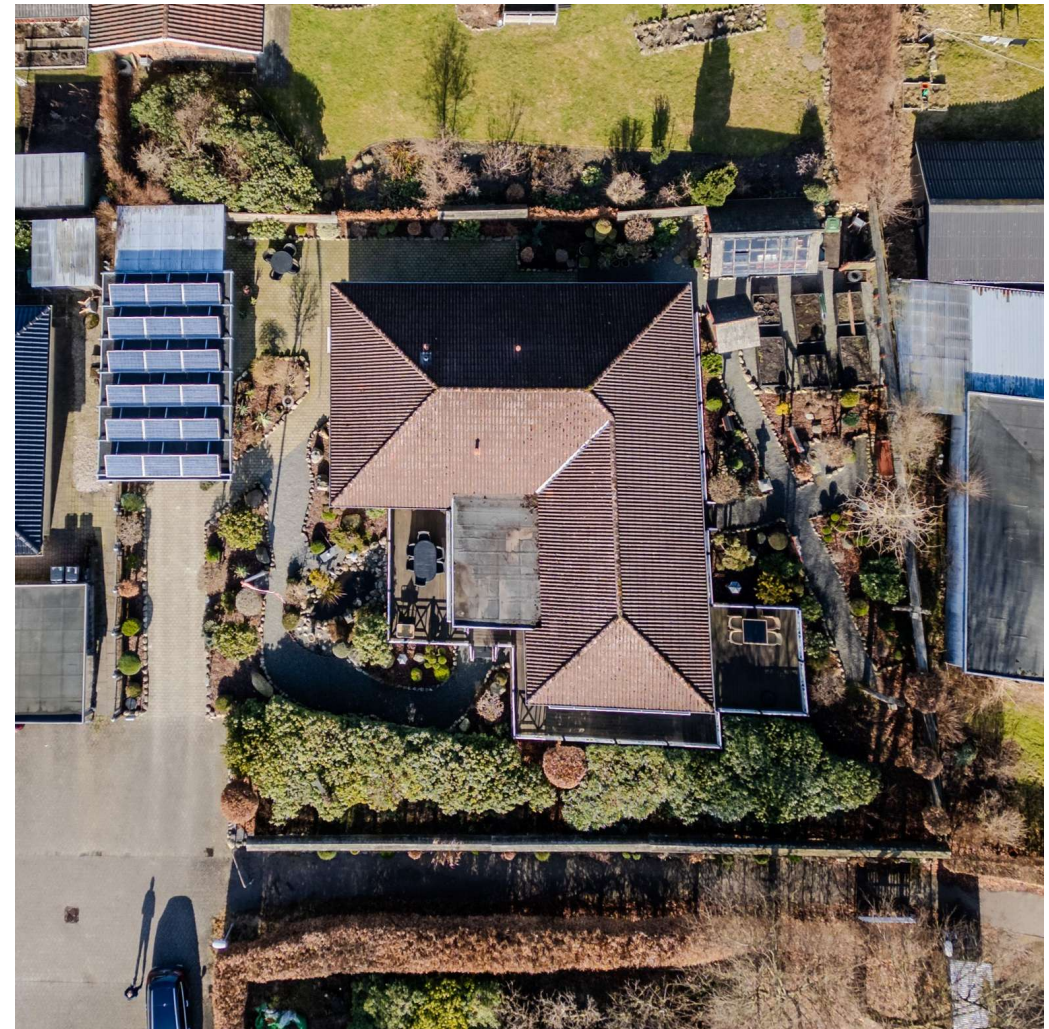
Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026



RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2ar Nørup By, Nørup
BFE-nr.: 4374500
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.396.000
Grundværdi: 397.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.800
Grundlag for grundskyld: 317.600

Arealer**

Grundareal: 922 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Carport: 45 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.12.1971 - Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 2: 07.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, Prioritet forud for pantegæld 52_G_405
- Nr. 3: 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 17.B.5 - Boligområde ved De Lichtenbergs Vej og Smedens Ager i Nørup
Lokalplan Byp-2_EGT - Boligområde ved Smedens Ager, Nørup

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Voss), Mikrobølgeovn (Sandstrøm), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 1.944 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.696	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.828	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	134	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.515			
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	1.823.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.907			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.090 md. / 97.083 år v/24,29 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.576

Dato: 13.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Smedens Ager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-

rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmelplan og/eller spildevandsplan

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.